



**LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI AGRIGENTO
SETTORE TURISMO**

VADEMECUM PER L'AVVIO E LA GESTIONE DI STRUTTURE RICETTIVE



A cura dello STAFF TECNICO del Settore Turismo

Avviare una struttura ricettiva non è particolarmente complesso, ma comporta degli obblighi normativi tesi a tutelare i nostri ospiti, offrire loro buoni standard di qualità, garantire la sicurezza pubblica considerata la forte mobilità che il turismo determina, nonché comporta obblighi statistici, i cui benefici possono essere fruiti dagli operatori per le proprie scelte aziendali e dalle autorità di settore.

Questo breve vademecum intende offrire informazioni a coloro che vogliono avviare una nuova struttura ricettiva.

Il vademecum intende dare informazioni sui seguenti quesiti:

- Quale è la struttura ricettiva che può fare al caso nostro?***
- Cosa fare per avviare la pratica amministrativa?***
- Di quali documenti occorre dotarsi?***

SOMMARIO

- **Primo passo**
Decidere che tipo di attività ricettiva si vuole avviare
- **Secondo passo**
Cosa fare per avviare la pratica amministrativa
- **Terzo passo**
Cosa occorre per l'apertura di una nuova struttura ricettiva
- **Obblighi del gestore**
- **Le locazioni brevi**

Primo passo

Decidere che tipo di attività ricettiva si vuole avviare

Per poter avviare un'attività ricettiva è necessario conoscere quali sono le tipologie che la legge prevede.

Le strutture ricettive nella regione Sicilia sono elencate e descritte nell' art. 3 della L.R. n. 27 del 6/4/1996 e possiamo distinguerle in due categorie: alberghiere ed extralberghiere.

Esercizi Alberghieri

- Alberghi
- Motels
- Villaggi Albergo
- Residenze Turistico Alberghiere (R.T.A.)
- Villaggi Turistici
- Albergo Diffuso

Esercizi Extralberghieri

- Campeggi
- Affittacamere
- Rifugi alpini o montani
- Ostelli per la gioventù
- Case per Ferie
- Case e Appartamenti per Vacanze
- Alloggi Agrituristici
- Turismo Rurale
- Bed & Breakfast

Definizioni e caratteristiche delle strutture ricettive

La Regione definisce i requisiti delle strutture ricettive, i criteri per la loro classificazione, nonché le caratteristiche tecniche e le specifiche modalità di esercizio delle stesse. Le funzioni amministrative in materia di licenza delle strutture ricettive sono attribuite ai Comuni ed in particolare al S.U.A.P. (Sportello Unico per le Attività Produttive) del Comune. Ai Liberi Consorzi Comunali competono le funzioni in materia di classificazione. La classificazione è obbligatoria per ottenere la licenza del Comune, indica la qualità dell' offerta ricettiva della struttura e viene espressa in "stelle".

Alberghi: sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile con non meno di 7 camere.

Sono classificati da 1 a 5 stelle.

Le dipendenze alberghiere sono strutture che si avvalgono dei servizi della casa madre, classificate nella categoria inferiore o nella stessa, in questo caso il numero delle loro camere determina anche i parametri per la classifica della casa madre.

Motels: sono alberghi particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture o delle imbarcazioni, che assicurano alle stesse servizi di riparazione e rifornimento carburante.

Villaggi-albergo: sono alberghi che, in un'unica area, forniscono agli utenti di "unità abitative" dislocate in più stabili, servizi centralizzati.

Residenze turistico-alberghiere (R.T.A.): sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina.

Le aziende turistiche residenziali (L.R. 38/1996 art. 11): sono esercizi con attività ricettiva aperta al pubblico anche con permanenza a rotazione, a gestione unitaria.

Sia le R.T.A. che le Aziende turistiche residenziali sono classificate a 2,3,4 stelle.

Albergo Diffuso (L.R. n. 11/2013; D. Presidenziale n. 7 del 2/2/2015): strutture caratterizzate dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento e delle sale di uso comune, e dalla dislocazione delle unità abitative (minimo sette) in uno o più stabili separati, purché ubicati nelle aree del centro storico e/o nel borgo rurale o marinaro, nonché nelle aree individuate dai comuni nei quali gli strumenti urbanistici non prevedono l'individuazione di centro storico (zona A), distanti non oltre 300 metri effettivi dall'edificio principale.

Campeggi: sono esercizi ricettivi all'aria aperta, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio ed eventuali servizi complementari ai turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento (L.R.14/82).

Sono classificati da 1 a 4 stelle.

Villaggi turistici: sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di norma di mezzi autonomi di pernottamento.

Per allestimenti minimi si intendono tende, roulotte, prefabbricati, unità abitative fisse e similari. Sono classificati in quattro, tre e due stelle.

I parametri di classifica sono gli stessi previsti per i campeggi.

Affittacamere: sono strutture composte da non più di sei camere, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nei quali sono forniti alloggi ed eventualmente servizi complementari, anche giornalmente ed in forma imprenditoriale, senza l'obbligo di dimora del titolare che può gestire più di un esercizio di affittacamere.

Sono classificati in uno, due e tre stelle.

Rifugi alpini o montani: sono locali idonei ad offrire ospitalità in zone montane al di sopra dei m. 600 s.l.m. fuori dai centri urbani.

Sono classificati con una stella.

In relazione all'ubicazione ed alla dimensione dell'impianto l'unità sanitaria competente potrà richiedere che siano dotati di locale infermeria con servizio igienico annesso.

Ostelli per la gioventù (D.A.15/12/2014): sono strutture ricettive particolarmente attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani.

Case per ferie (D.A.15/12/2014): sono strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi gestite, al di fuori dei canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti, senza fini di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.

Ostelli per la gioventù e Case per ferie sono classificati con un'unica stella e possono essere dotati di servizi di ristorazione.

Case o Appartamenti per vacanze: sono immobili arredati e gestiti in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore ai tre mesi consecutivi.

Sono classificati in un'unica classe contrassegnata da una stella.

Il titolare può gestire più aziende appartenenti a questa tipologia.

Ogni singola casa ed appartamento per vacanze con accesso, servizi e cucina autonomi è identificato e classificato come singola unità abitativa.

Alloggi agrituristici (L. R. 3/2010): - La Regione, in conformità alla legge 20 febbraio 2006, n. 96 Disciplina dell' agriturismo, e in coerenza con i programmi di sviluppo rurale cofinanziati dall'Unione europea, sostiene l'agricoltura anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, compreso l'agriturismo (art. 1)- sono i locali siti in fabbricati rurali nei quali viene dato alloggio a turisti da imprenditori agricoli (art. 2135 codice civile).

Sono sottoposti a Nulla Osta dell' Ispettorato Provinciale Agricoltura e sono classificati in spighe.

Nel caso di appartamenti, le dimensioni dovranno essere quelle richieste per le case ed appartamenti per vacanze.

Turismo rurale (L.R. 21/2001 art.30 e D.A. 6/6/2002): sono alloggi di turismo rurale quelli la cui attività viene esercitata in immobili già esistenti e già catastati come edifici rurali (cat. D10).

Sono classificati da 1 a 5 stelle.

Non è richiesta, da parte dell' operatore, la qualifica di imprenditore agricolo.

Bed and Breakfast (L.R. n. 32/2000 art. 88; D.A. 8 febbraio 2001; L.R. n. 6/2001 art.110; L.R. n. 2/2002 art. 41; L.R. n. 4/2003 art.77; D.A. 15/2/2017): Attività svolta da soggetti che, avvalendosi della propria organizzazione familiare, utilizzano parte della loro abitazione, anche se non di proprietà, fino ad un massimo di 5 camere e di 20 posti letto con un massimo di 4 posti letto per camera, fornendo alloggio e prima colazione.

Classificati da 1 a 3 stelle.

Secondo Passo

Cosa fare per avviare la pratica amministrativa

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Per avviare la pratica amministrativa occorre presentare allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune, ove la struttura è ubicata, la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

La SCIA può essere presentata telematicamente tramite PEC, corredata di tutti i documenti indicati nell'apposito modello. La SCIA sostituisce l' autorizzazione comunale ed ha efficacia immediata a decorrere dalla data di presentazione. A partire da quella data è possibile esercitare l' attività e decorrono gli obblighi di segnalazione degli alloggiati di cui diremo in seguito. Detta segnalazione deve essere corredata per quanto riguarda gli stati, le qualità personali ed i fatti previsti dagli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445 del 2000 s.m.i. dalle dichiarazioni sostitutive dell' interessato. Potrà, inoltre, essere accompagnata dalle eventuali attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati. Entro 60 giorni dalla presentazione il SUAP, esaminata la pratica, può emettere motivato provvedimento per vietare la prosecuzione dell' attività e la rimozione degli effetti.

Attenzione: la SCIA è un'autocertificazione ed eventuali false dichiarazioni sono punite penalmente.

Per i Bed and Breakfast potrà essere data comunicazione di inizio attività al Comune e contestualmente inoltrata richiesta di classificazione al Libero Consorzio Comunale.

La modulistica necessaria per la classificazione in stelle può essere scaricata dal nostro sito istituzionale www.livingagrigeno.it alla voce "Modulistica".

Richiedere la classificazione della struttura ricettiva

Il SUAP del Comune ove viene presentata la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) della nuova struttura ricettiva, esaminata la pratica, provvede a inoltrare copia della SCIA e della documentazione allegata, per la classificazione, al Libero Consorzio Comunale, generalmente per via telematica.

La determinazione dirigenziale di classificazione, una volta adottata, viene trasmessa all'interessato, al SUAP del Comune competente e viene inserita nell'archivio regionale attraverso il sistema Turistat.

La classificazione ha validità per un quinquennio.

Per le nuove strutture ricettive, attivate e classificate durante il quinquennio, la classificazione ha validità per la frazione residua del quinquennio in corso (attualmente il quinquennio 2017-2021).

La riclassificazione della struttura alla scadenza del quinquennio deve essere richiesta dal titolare della struttura ricettiva.

La modulistica necessaria per la riclassificazione potrà essere scaricata dal nostro sito istituzionale www.livingagrigeno.it alla voce "Modulistica".

Aprire la partita IVA

Richiedere la partita IVA è abbastanza semplice e non ha alcun costo. I modelli, con le relative istruzioni di compilazione, si possono prelevare gratuitamente dal sito dell'Agenzia (www.agenziaentrate.gov.it).

Iscrizione alla Camera di Commercio

L'iscrizione si deve effettuare al momento della nascita entro 30 giorni per le ditte individuali, mentre per le società avviene presso la Camera di Commercio secondo i termini e le modalità previste dal Codice civile. Nel Registro vanno inoltre annotate tutte le successive modificazioni che possono intervenire nella vita di un'impresa fino alla cessazione dell'attività.

Nota bene: la legge prevede che tutte le strutture ricettive debbano essere gestite in forma imprenditoriale. Pertanto, è sempre necessaria l'apertura della partita IVA e l'iscrizione alla Camera di Commercio. L'unica eccezione è il Bed and Breakfast per il quale la L.R. n. 32/2000 art. 88 s.m.i. non impone l'obbligo di iscrizione alla Camera di

Commercio e dispone che alla suddetta attività si applica il regime fiscale previsto per le attività saltuarie previa iscrizione all' Ufficio IVA.

Per gli Alloggi agrituristici occorre il nulla osta I.P.A. (Ispettorato Provinciale Agricoltura) e la classificazione viene indicata in "spighe".

Terzo passo

Cosa occorre per l' apertura di una nuova struttura ricettiva

Autorizzazioni tecnico-edilizie

- Certificato di abitabilità/agibilità o S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità);
- Certificazione adeguamento al Decreto Ministero dei lavori pubblici 236/89 (eliminazione barriere architettoniche) – è compresa nella S.C.A. - non occorre per i B&B e sono possibile delle deroghe per le altre strutture.;
- Copia certificazione adeguamento alla legge 46/90 e s.m.i, “norme per la sicurezza degli impianti “ se l' agibilità è rilasciata prima del gennaio 2008 salvo adeguamenti obbligatori;
- Copia certificazione attestante l'adeguamento al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (sicurezza dei lavoratori) - non occorre per i B&B;
- Certificazione Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del fuoco – per le strutture con più di 25 posti letto;
- Planimetria e visura catastale;
- Relazione tecnico-illustrativa dell' immobile o dell' unità abitativa a firma di un tecnico abilitato con planimetria;

Documentazione amministrativa

- Atto di proprietà, contratto di affitto o di comodato d'uso o qualunque altro titolo che evidenzi la disponibilità dei locali.
- Copia documento identità
- Autocertificazione residenza e stato di famiglia
- Indirizzo di posta certificata (PEC)

Per le società: le istanze vanno presentate dal rappresentante legale, corredate dall'atto costitutivo e dallo statuto.

Conclusasi la fase tecnico - amministrativa, ci soffermiamo adesso sugli obblighi consequenziali a carico del gestore della struttura ricettiva.

OBBLIGHI DEL GESTORE

1) COMUNICAZIONE DEGLI ALLOGGIATI ALLA POLIZIA DI STATO

Il titolare/gestore della struttura ricettiva provvede alla comunicazione degli alloggiati alla Polizia di Stato con mezzi informatici.

Per iscriversi al portale Alloggiatiweb è necessario recarsi al competente ufficio della Polizia di Stato e compilare i moduli per chiedere l'abilitazione al servizio telematico di comunicazione delle presenze.

Per informazioni consultare il sito: <https://alloggiatiweb.poliziadistato.it>

2) COMUNICAZIONE DEI DATI SULLE PRESENZE AI FINI STATISTICI - ISTAT

La comunicazione dei dati rilevanti ai fini statistici all' ISTAT, da eseguire tramite il sistema di rilevazione web Turist@t raggiungibile all'indirizzo: <https://osservatorioturistico.regione.sicilia.it>., giusto D.A. TUR 25 luglio 2014 pubblicato in G.U.R.S. dell'8 agosto 2014 parte I n.32, rientra tra le informazioni obbligatorie preordinate all'accertamento del requisito per il mantenimento della classifica in stelle delle strutture ricettive.

Attenzione: in mancanza di adempimento, ai sensi del D.A. n.469/S2 TUR del 20 marzo 2017, scaduto il periodo di validità della classificazione in essere, non si potrà procedere alla riclassificazione della struttura ricettiva e potranno essere applicate le sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione.

3) PUBBLICIZZAZIONE

I gestori di strutture ricettive hanno l' obbligo di esporre in modo ben visibile all' esterno ed

all' interno della struttura il segno distintivo (le stelle) corrispondente al livello di classifica assegnato.

Attenzione: è soggetto a sanzione amministrativa, e si può arrivare anche alla chiusura della struttura ricettiva in caso di recidiva, chi attribuisce al proprio esercizio con scritti stampati, ovvero pubblicamente con qualsiasi altro mezzo, un' attrezzatura non conforme a quella esistente, una classifica o una denominazione diversa da quella approvata.

Nella struttura ricettiva bisogna esporre in modo ben visibile al pubblico la tabella prezzi, il cartellino prezzi nelle camere con indicazione dei prezzi minimi e massimi aggiornati.

Entro il 1° marzo di ogni anno occorre comunicare al Libero Consorzio Comunale le tariffe per la vidimazione, l' eventuale apertura annuale o stagionale, i periodi di chiusura temporanea o di sospensione dell'attività a carattere straordinario.

4) TASSA DI SOGGIORNO (nei Comuni ove è istituita)

I titolari sono tenuti al versamento della tassa di soggiorno nei Comuni ove è previsto.

La comunicazione ai fini del versamento della tassa di soggiorno avviene generalmente in via telematica per cui occorre recarsi al competente Ufficio comunale e compilare i moduli per chiedere l'abilitazione al servizio.

Per informazioni consultare il sito del Comune.

5) VARIAZIONI E MODIFICHE DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI E DI CLASSIFICAZIONE

Il titolare o il gestore della struttura ricettiva mediante la presentazione di nuova SCIA provvede a segnalare le eventuali variazioni degli elementi strutturali (ampliamento e riduzione della capacità ricettiva), di classificazione, il cambio della denominazione, la cessazione dell' attività.

LE LOCAZIONI BREVI

Un capitolo a parte meritano i contratti di locazione breve, regolati dall'art. 1 L.431/1998 e successivamente dal D.L. 24 aprile 2017 n. 50 per quanto concerne il regime fiscale.

L'art. 4 del DL 50/2017 definisce "locazioni brevi" i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Non si tratta di strutture ricettive e, quindi, non sono soggette a classificazione. Sono, però, soggette alla trasmissione dei dati degli alloggiati alla Polizia di Stato ed alle eventuali prescrizioni dei regolamenti comunali.